

Commentaarnota zienswijzen

Bestemmingsplan Rozenstraat 64

Veenendaal, 20 juni 2022

1. Inleiding

Deze nota heeft betrekking op de zienswijzefase van het ontwerpbestemmingsplan 'Rozenstraat 64'. Het ontwerpplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van één vrijstaande woning tussen Munnikenweg 15 en Rozenstraat 62 in Veenendaal, kadastraal bekend als gemeente Veenendaal, sectie D, nummer 9864.

1.1 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Rozenstraat 64' heeft met ingang van donderdag 3 februari 2022 gedurende zes weken, tot en met woensdag 16 maart 2022, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de terinzagelegging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via het Gemeenteblad en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl). Er zijn zeven zienswijzen ingediend binnen de hiervoor bedoelde termijn.

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag of een zienswijze al dan niet gedeeld wordt.

Binnen zes weken na de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt via het gemeenteblad en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voordat tot de bekendmaking wordt overgegaan, dient de gemeente de vooroverlegpartner(s), in dit geval de provincie Utrecht, in kennis te stellen over de gewijzigde vaststelling.

Na de bekendmaking ligt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan een belanghebbende beroep indienen bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend.

2. Zienswijzen

De volgende zeven zienswijzen zijn ingediend.

1. Bewoners van de Munnikenweg 13, ingediend op 15 maart 2022, hierna te noemen 'reclamant 1';
2. Bewoner van de Rozenstraat 58, ingediend op 14 maart 2022, hierna te noemen 'reclamant 2';
3. Bewoner van de Munnikenweg 7, ingediend op 3 februari 2022*, hierna te noemen 'reclamant 3';
4. Bewoner van de Rozenstraat 56, ingediend op 8 maart 2022, hierna te noemen 'reclamant 4';
5. Bewoner van de Rozenstraat 50, ingediend op 7 maart 2022, hierna te noemen 'reclamant 5';
6. Bewoner van de Rozenstraat 23, ingediend op 7 maart 2022, hierna te noemen 'reclamant 6';
7. Bewoner van de Munnikenweg 9, ingediend op 12 februari 2022, hierna te noemen 'reclamant 7'.

**aangevuld op 14 maart 2022*

Alle zienswijzen zijn op de juiste wijze ingediend en ontvangen binnen de hiervoor bedoelde termijn. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk en in beschouwing genomen.

In onderstaande tabel zijn de zeven ingediende zienswijzen kort samengevat en is de reactie van de gemeente te lezen.

<i>Reclamant</i>	<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>	<i>Wijziging bestemmingsplan</i>
1a	Goot- en nokhoogte niet passend in omgeving.	Gelet op de grootte van het perceel in relatie tot omliggende bebouwing is juist een lagere maximum goot- en bouwhoogte aangehouden dan de maximale goot- en bouwhoogte voor alle omliggende woningen. Voor omliggende woningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Voor de woning aan de Rozenstraat 64 is hiervoor in het ontwerpbestemmingsplan respectievelijk 5,5 en 7,5 meter opgenomen. Dit is gedaan om zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de bestaande bebouwing. De achterliggende woningen aan de Munnikenweg 13 en 15 hebben een goothoogte van 5,4 meter en een bouwhoogte van 9 meter. De naastgelegen woningen aan de Rozenstraat 60 en 62 hebben een goothoogte van 5,2 meter en een bouwhoogte van 7,8 meter. De goot- en nokhoogte zijn afgestemd op de omliggende bebouwing en passen in de omgeving. Omdat er meerdere zienswijzen zijn ingediend, heeft er na afloop van de inzagetermijn, op 12 april 2022, een buurtbijeenkomst plaatsgevonden voor direct omwonenden en de indieners van een zienswijze. Hieruit is gebleken dat met name het ontwerp, de hoogte en de diepte van de woning het meest bezwaarlijk zijn. Aan de hand hiervan hebben initiatiefnemers het bouwplan aangepast en is ook het bestemmingsplan aangepast. De maximale bouwhoogte in het gewijzigde plan is met 1 meter verlaagd tot 6,5 meter en de maximale goothoogte is verlaagd van 5,5 naar 5 meter. De maximale diepte van het hoofdgebouw is met 2 meter ingekort tot maximaal 10 meter. Verder wordt in	Aanpassing verbeelding: maximale goot- en bouwhoogte worden aangepast naar 5 en 6,5 meter

		plaats van zwart een neutrale bruine houtkleur voor de gevels toegepast. Met deze aanpassingen is het plan nog altijd passend in de omgeving en is tegemoet gekomen aan de wensen van direct omwonenden.	
1b	Geen rekening gehouden met oude welstandsadvies.	In een eerste ontwerpfase heeft de commissie voor ruimtelijke kwaliteit, MooiSticht, een negatief advies over het plan, toen nog een woning bestaande uit zeecontainers, uitgebracht. Na aanpassing van het bouwplan heeft MooiSticht positief geadviseerd over het gewijzigde ontwerp. Dit laatste advies is leidend. Bovendien regelt het (ontwerp)bestemmingsplan niets met betrekking tot het uiterlijk van een bouwplan en komt dat pas aan bod op het moment dat er een omgevingsvergunning voor het bouwplan wordt verleend.	Niet van toepassing.
1c	Door diepere woning dan bestaand geen privacy, uitzicht en zonlicht. Aantasting woongenot.	Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. Eén van de speerpunten van provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid is binnenstedelijke (her)ontwikkeling inclusief intensivering van woonactiviteit. Kleinschalige initiatieven, zoals de voorgenomen herontwikkeling binnen het plangebied, zijn met dat beleid in overeenstemming. In dit geval ligt de woonbestemming al op het perceel en kan hier vergunningsvrij, in de erfgrans, een schuur van 5 meter hoog worden gebouwd die bijvoorbeeld als mantelzorgwoning mag worden gebruikt. De nieuwe woning (hoofdbouwmassa) is 6,5 meter hoog en ligt minimaal 2,5 meter uit de zijdelingse grenzen en ca. 6,8 meter uit de achterste grens. Vergeleken met de huidige planologische bouwmogelijkheden, is de impact op de omgeving minimaal. Algemeen geldt voor vrijstaande woningen in Veenendaal dat deze 12 meter diep gebouwd mogen worden. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom	Aanpassing regels: Bouwdiepte hoofdgebouw max. 10 meter i.p.v. 12 Aanpassing toelichting: Gewijzigde situatietekening als bijlage.

		die maximale maat van 12 meter aangehouden. Initiatiefnemers hebben echter op verzoek van enkele omwonenden naast de bouwhoogte ook de bouwdiepte van de hoofdbouwmassa (het deel dat 6,5 meter hoog mag worden) ingekort tot maximaal 10 meter. Daarachter komt een platte uitbouw van één bouwlaag. Hierdoor vermindert de schaduwwerking en kans op inkijk. Op basis van het oorspronkelijke plan met een hogere goot- en bouwhoogte is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het bouwplan met name bij Munnikenweg 15 en 11 in zeer beperkte mate voor extra schaduwwerking zorgt. Juist deze bewoners hebben geen zienswijze ingediend en hebben aangegeven geen moeite te hebben met het bouwplan. Door de verkleining van het bouwplan, wordt de schaduwwerking nog minder dan waar de bezonningsstudie vanuit gaat. Voor wat betreft schaduwwerking kan daarom worden geconcludeerd dat het bouwplan geen nadelige gevolgen voor omwonenden geeft. Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied. Er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat, maar een blijvend recht op vrij en ongewijzigd (uit)zicht kan en hoeft niet te worden gegarandeerd volgens vaste jurisprudentie. Bovendien is deels aan de bezwaren tegemoet gekomen en is op basis daarvan het bestemmingsplan aangepast. Het ruimtelijk beleid van de gemeente, maar ook van de provincie is al een geruime tijd gericht op het intensief benutten van de gronden binnen het bebouwd gebied. Ten opzichte van de huidige planologische situatie is de toename aan bebouwing in de beoogde situatie minimaal en leidt dit niet tot een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht of het woon- en leefklimaat van omwonenden. Het feit dat indieners de voorkeur geven aan het in stand laten van de huidige situatie, betekent niet dat	
--	--	---	--

		de gemeente niet mee kan werken aan dit initiatief.	
1d	Besluit niet goed onderbouwd v.w.b. gevolgen omgeving. Strijd zorgvuldigheidsbeginsel.	In de ruimtelijke onderbouwing had meer in moeten worden gegaan op de gevolgen voor de omwonenden. Dit is aangepast in voorliggende bestemmingsplan.	Aanpassing toelichting: deze zienswijzennota met nadere onderbouwing wordt aan de toelichting toegevoegd.
1e	Afwijkende bouwstijl en grote vrijstaande woning zorgt voor afname ruimtelijke kwaliteit. Leidt mogelijk tot precedentwerking.	Afwijkende bouwstijl betreft een welstandsaspect dat pas in de vergunningprocedure aan bod komt. Desondanks is reeds toegezegd de zwarte gevels te wijzigen in een meer neutrale houtskleur. Het betreft een voor hedendaagse begrippen compacte woning met een maximale bouwhoogte van 6,5 meter, terwijl de direct omliggende woningen tot maximaal 10 meter hoog mogen worden uitgebreid. De woning ligt in de bestaande rooilijn op minimaal 2,5 meter uit beide zijdelingse grenzen. Stedenbouwkundig gezien is de beoogde bouwmassa passend binnen het bestaande straatbeeld. Een mogelijke precedentwerking is dan ook niet ongewenst.	Niet van toepassing.
1f	Strijd met gemeentelijk beleid: geen vergroening en wonen achter wonen.	De ontwikkeling gaat niet ten koste van openbaar groen. Het perceel heeft reeds de woonbestemming. Het klein strookje groen op openbaar gebied dat verdwijnt ten behoeve van de uitrit, wordt op de hoek Rozenstraat – Munnikenweg gecompenseerd. Bovendien is in de exploitatieovereenkomst afgesproken dat de haag aan de voorzijde van het perceel behouden moet blijven en dat er een (kleine) boom moet worden aangeplant op het voorerf. Ook dient er 2 m ² aan waterberging op eigen perceel te worden gerealiseerd. In de huidige situatie mag het hele perceel worden verhard volgens het geldende beleid (bestemmingsplan). In die zin borgt de ontwikkeling meer en kwalitatief hoogwaardiger groen dan de huidige, planologische situatie. De beoogde woning is gesitueerd in de voormalige achtertuin van Munnikenweg	Niet van toepassing.

		15. Van wonen achter wonen is echter geen sprake. Munnikenweg 15 betreft namelijk een hoekperceel. De nieuwe woning ligt hierdoor met de voorgevel in de rooilijn van de woningen aan de Rozenstraat.	
1g	Niet betrokken bij participatie. Onzorgvuldige voorbereiding. Alsnog participatie toepassen.	Op 24 maart 2021 is er een bewonersbijeenkomst gehouden om de plannen toe te lichten. In verband met de toen geldende coronamaatregelen moest dit helaas digitaal plaatsvinden. De direct omwonenden zijn hiervoor uitgenodigd. Tijdens deze avond is door geen van de omwonenden aangegeven dat men het niet eens was met deze ontwikkeling. Wel werden vragen gesteld over met name het welstandsaspect waaruit bleek dat vraagstellers hier bedenkingen bij hadden. Toen er na start van de procedure acht zienswijzen werden ingediend (later is er een zienswijze ingetrokken), is besloten opnieuw een buurtbijeenkomst te organiseren. Ditmaal fysiek. Vier van de acht indieners van een zienswijze waren hierbij aanwezig. Met de input van deze avond hebben initiatiefnemers hun bouwplan aangepast. Het aangepaste bouwplan is met de direct omwonenden besproken en het merendeel vindt dat het plan naar tevredenheid is aangepast. Hierdoor is het draagvlak vergroot. Eén omwonende ziet het liefst een nog lagere woning en wijst naar pagina 45 van de Omgevingsvisie, waarin staat: <i>Participatie speelt een belangrijke rol bij nieuwe ontwikkelingen en het bepalen van de bouwhoogtes. Bij bouwontwikkelingen komt de initiatiefnemer in overleg met omwonenden en de gemeente tot een haalbaar en aanvaardbaar plan ten aanzien van de bouwhoogtes, waarbij onder andere brandveiligheidseisen, verkeers- en de parkeerproblematiek, windhinder en schaduwwerking begrenzingen stellen aan de hoogte.</i> Hier lijkt te worden bedoeld op met name hoogbouw, hoewel dat er niet	Niet van toepassing.

		concreet staat. In dit geval wordt lager gebouwd dan de standaard hoogtemaat van woningen in Veenendaal en is in overleg met omwonenden de hoogte nog verder verlaagd. Van schaduwwerking of onevenredige privacyschending is geen sprake. De woning verlagen kan uitsluitend als er een plat dak of een zeer flauwe kap op de woning komt of als de woning deels ondergronds wordt gebouwd. Dit is stedenbouwkundig en vanuit welstand niet wenselijk gelet op de omliggende bebouwing waarbij uitsluitend sprake is van woningen met kap. Conform de (terechte) wens van reclamant is alsnog participatie toegepast. Het is vaak onhaalbaar om bij dit soort ontwikkelingen aan ieders wensen volledig tegemoet te komen. In dit geval is na participatie een voor initiatiefnemers, de meeste omwonenden en de gemeente een aanvaardbaar en haalbaar bouwplan ontstaan.	
2a	Past niet in de buurt.	Zie reactie op 1e.	
2b	Is niet gecommuniceerd.	Zie reactie op 1g.	
3a	Hoogte 7,5 meter is erg hoog en zorgt voor hinder.	Zie reactie op 1a.	
3b	Privacy in geding (door 2 ramen)	Het betreft hier reeds een bebouwd gebied waarbij vanuit meerdere woningen zicht is op de omliggende tuinen. In de bestaande planologische situatie zijn er vergunningsvrije mogelijkheden op dit perceel waardoor sprake kan zijn van bepaalde privacyschending (zoals een mantelzorgwoning van 5 meter hoog met dakkapel aan de achterkant). In voorliggende situatie is door initiatiefnemer rekening gehouden met omwonenden door onderling afspraken over een hoge, groene erfafscheiding zodat de privacy van burens wordt gewaarborgd. Zeker na aanpassing van het bouwplan en gelet op de bestaande planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden is er ons inziens geen sprake van onevenredige privacyschending.	Niet van toepassing.

3c	Ontwerp past niet in straatbeeld en willen wij niet tegenaan kijken.	Zie reactie op 1e	
3d	Last van bouwwerkzaamheden.	Het gaat hier voornamelijk om uitvoeringsaspecten van de bouw. Dit heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Er zal sprake zijn van tijdelijke overlast. Ten aanzien van de overlast tijdens de bouw wijzen we op artikel 8.3, lid 1 van het Bouwbesluit 2012. Hierin staat vermeld dat bedrijfsmatige bouw- en of sloopwerkzaamheden op werkdagen en op zaterdag uitgevoerd mogen worden tussen 7:00 uur en 19:00 uur. Wij adviseren initiatiefnemers om omwonenden op de hoogte te houden van de werkzaamheden die gaan plaatsvinden.	Niet van toepassing.
3e	Op laatste moment betrokken bij project.	Deze bewoners zijn onterecht niet uitgenodigd voor de eerste bewonersbijeenkomst. Bij de latere buurtbijeenkomst zijn zij wel uitgenodigd en hebben zij hun reactie kenbaar kunnen maken. Vanuit de gemeente zijn excuses gemaakt voor het feit dat zij niet eerder hierbij zijn betrokken. Omdat er wel een zienswijze is ingediend en zij vóór vaststelling van het plan zijn aangehaakt, is er geen sprake van onomkeerbare gevolgen voor deze omwonenden door de te late informatieverstrekking. Begin mei hebben initiatiefnemers nog een bijeenkomst georganiseerd om hun gewijzigde plan te bespreken, waarbij een klein gezelschap - waaronder reclamant 3 - aanwezig was.	Niet van toepassing.
4a	Er verdwijnt groen, waaronder rozenperken, die typerend zijn voor de Rozenstraat.	Er is geen sprake van het verdwijnen van rozenperken. Een klein, niet hoogwaardig strookje groen (zonder rozen) ten behoeve van de uitweg verdwijnt. Dit groen wordt ca. 25 meter verderop gecompenseerd door nieuw groen. Zie ook reactie op 1f.	Niet van toepassing.
4b	Er verdwijnen veel parkeerplaatsen.	Er verdwijnt geen enkele parkeerplaats ten behoeve van deze ontwikkeling. Op eigen terrein moet initiatiefnemer 2 parkeerplaatsen realiseren om zo in de eigen parkeerbehoefte en die van	Niet van toepassing.

		bezoekers te voorzien. Dit conform het geldende parkeerbeleid.	
5a	Geen overleg geweest.	Zie reactie op 1g.	
5b	Maandenlange overlast.	Zie reactie op 3d.	
5c	Er gaat groen verloren.	Zie reactie op 1f en 4a.	
5d	Past niet in straatbeeld.	Zie reactie op 1e.	
6a	Past niet in straatbeeld.	Zie reactie op 1e.	
7a	Noodzaak ontbreekt.	Vanuit initiatiefnemer is er de wens om zelf een permanente woning te bouwen. Ook willen zij graag naast hun (schoon)moeder (Munnikenweg 15) wonen om haar te kunnen ondersteunen wanneer dat in de toekomst nodig wordt. De grond is reeds in eigen bezit. Veenendaal heeft een beperkt grondgebied en een grote woningbouwopgave en probeert de ruimte zo goed mogelijk te benutten. Daarbij wordt altijd gekeken of aan alle randvoorwaarden wordt voldaan. Denk aan stedenbouw, parkeren, groen, gevolgen omwonenden etc. Hieraan wordt ons inziens voldaan. Om die reden kan aan dit bouwplan worden meegewerkt.	Niet van toepassing.
7b	Huis groter dan omliggende bebouwing.	Dit was in het ontwerpbestemmingsplan al niet het geval en na aanpassing van het bouwplan is de woning kleiner dan alle omliggende woningen in de directe omgeving. Zie ook de reactie op 1a.	Niet van toepassing.
7c	Verlies uitzicht.	Zie reactie op 1c.	Niet van toepassing.
7d	Vrees waardevermindering.	Door aanvrager is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd waaruit blijkt dat er op voorhand geen planschade wordt verwacht voor omwonende belanghebbenden, vanwege de beperkte mate van het planologisch nadeel. Desondanks kan een verzoek om tegemoetkoming van schade als bedoeld in artikel 6.1. Wet ruimtelijke ordening (planschade) worden ingediend op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.	Niet van toepassing.
7e	Vrees inbreuk privacy.	Zie reactie op 1c.	Niet van toepassing.

7f	Ontwerp past niet in de omgeving.	Zie reactie op 1e.	Niet van toepassing.
7g	Diepte 12 meter dieper dan bestaande woningen.	Deze diepte is aangepast naar 10 meter. Zie verder reactie op 1c.	Niet van toepassing.
7h	Verlies avondzon.	Uit bijgevoegde bezonningstudie blijkt dat het oorspronkelijke plan voor dit perceel geen nadelige gevolgen geeft voor wat betreft schaduwwerking. Nu het plan is verlaagd en minder diep is geworden, is er minder schaduwwerking dan waar bijgevoegde studie vanuit gaat.	Niet van toepassing.
7i	Tegenstrijdig met regeling vergroenen tuinen. Niet goed voor flora en fauna.	Het perceel heeft reeds een woonbestemming. Er is geen sprake van een groen- of natuurbestemming en daardoor geen sprake van schade voor flora en fauna. Aan het groenbeleid wordt voldaan door het te verdwijnen groen te compenseren. De zienswijze doelt waarschijnlijk op de stimuleringsregeling, het NK Tegelwippen. Dit is geen beleid waaraan dit soort initiatieven aan moeten worden getoetst, maar vooral een bewustwordingscampagne. In het kader van klimaatadaptatie/ duurzaamheid wordt de aanplant van een boom en haag en het realiseren van waterberging op eigen perceel verplicht gesteld bij dit plan. Zie ook reactie op 1f.	Niet van toepassing.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is tegemoet gekomen aan de wens om alsnog participatie toe te passen. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- 1) Aanpassing verbeelding door opnemen maximale bouwhoogte van 6,5 meter (i.p.v. 7,5);
- 2) Aanpassing bouwregels door opnemen maximale bouwdiepte van 10 meter voor het hoofdgebouw (i.p.v. 12 meter);
- 3) Aanpassing toelichting door deze zienswijzennota hierin op te nemen en ook de bezonningsstudie als bijlage bij te voegen.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het verder aanpassen van het bestemmingsplan. Naar onze mening is het aangepaste plan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage

-Bezonningsstudie